MARKETBEAT

SEOUL

Data Centre 2H 2023

CUSHMAN & WAKEFIELD

2H 2023 KEY INDICATORS*

No. of Operators / Data Centres
21 / 43

In Operation
453MW

Under Construction / Planned
608MW

Vacancy Rate
9%

** 주요 지표는 메이저 운영사에 의해 운영 및 건설 중인 수도권 내 하이퍼스케일 클라우드, 코로케이션, 엣지 및 통신사 데이터센터 시설을 기준으로 하며, 캡티브 및 ICT는 제외*

Source: Cushman & Wakefield

More Information

John Pritchard
Head of Tenant Advisory Group, Seoul
+82 10 9463 1774 / John.Pritchard@cushwake.com

Jinwoo Jung, PhD
Head of Research, Seoul
+82 10 2751 2390 / Jinwoo.Jung@cushwake.com

Jamie Bang
Assistant Manager, Seoul
+82 10 2625 2593 / Jamie.Bang@cushwake.com

©2024 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

Market Overview

2023년 하반기 국내 데이터센터 시장 대비 수도권 시장의 점유율은 77%로 전반기에 기록한 85%에 비해 감소했다. 이는 국내 전력 사용량의 균형을 맞추기 위해 수도권 외 지역을 대상으로 데이터센터의 투자를 장려하고 인센티브를 제공하는 정부의 정책에 기인한 것으로 강원, 포항, 세종 등의 지역 점유율이 증가했다. 그럼에도 불구하고, 2023년 하반기 삼성SDS, 한화S&C, 다우기술, 이지스자산운용 등의 신규 사업자가 시장에 진입하면서 수도권 내 100MW 규모의 공급이 추가되었으며, 공실률은 전반기 4% 대비 9%로 증가했다.

데이터센터 지방 분산화를 위한 정부의 노력에도 불구하고, 2032년까지 데이터센터 전력 공급을 희망하는 수요의 66%가 수도권에 집중되어 있어 더욱 실효성 있는 지원 정책을 요구하는 목소리가 높아지고 있다.

Development / Sales & Investment

2023년 하반기 수도권 내 데이터센터 신규 허가를 득한 데이터센터 사업지는 7건, 착공신고를 완료한 사업지는 3건, 사용승인을 완료한 사업지는 3건으로 활발한 개발 기조를 유지했다. 사용승인이 완료된 데이터센터는 경기도 하남시의 하남 IDC, 경기도 안양시의 LG 유플러스 평촌2센터, 경기도 고양시의 SL2x로, 특히 하남 IDC와 LG유플러스 평촌2센터는 임대를 완료된 것으로 알려졌다. 이지스자산운용이 개발한 하남 IDC는 셰어딜 형태로 매각을 준비 중이며, 매각이 실현될 경우 국내 첫 데이터센터 거래 사례가 될 예정이라 데이터센터 개발업계의 주목을 받고 있다.

수도권 내 데이터센터 시장의 급격한 성장에 따라 특고압 전자파, 소음, 열섬현상 등을 골자로 한 민원 또한 증가하고 있다. 안양시 동안구 호계동에 개발 예정이었던 데이터센터는 2023년 10월 시행 예정 부지가 매각되며 사업이 철회됐고, 2021년 김포에 인허가받은 한 코로케이션 데이터센터 개발 사업도 2년 넘게 착공을 진행하지 못하고 있다. 반면, LG유플러스 평촌2센터는 민원 이슈로 공사가 일시 중단되는 어려움 속에서도 시 당국 및 시민 연합과 장기적인 특고압선 지중선로 구간 차폐판 설치 협약을 체결하는 등의 노력으로 무사히 준공을 완료했다.

주요 데이터센터 공급지로 떠오른 안산 클러스터 내에서는 코람코자산운용이 시화 데이터센터의 인허가와 착공을 완료하였으며, 신영이 개발하는 안산 글로벌 메타 데이터센터 또한 인허가 절차를 완료했다. 또한 지난 11월 고시된 반월·시화국가산업단지 구조고도화 계획 변경 승인에 따르면, 안산시 단원구 성곡동 668-1번지에 안산 시화 글로벌 IDC 개발사업이 신규 구조고도화 사업으로 선정됐다.

Policy & Regulations

데이터센터의 수도권 집중 완화 정책에 따라 수도권 내 데이터센터 시행 부지의 가치가 더욱 높아지고 있다. 수전 용량을 확보한 부지는 인근 토지 시세 대비 최소 30% 이상 높은 가격을 형성하고 있어 부동산 개발 이익을 노리고 데이터센터 건립 신청 악용하는 경우가 발생하고 있다. 전력 수요 왜곡으로 인한 인프라 과다 투자를 방지하기 위해 지난 7월 한국전력은 전력공급 실태 감사를 실시했다. 2020년 1월부터 2023년 2월까지의 1,001건의 데이터센터 전기 사용 예정 통지 확인 결과, 67.7% (678건)가 실수요 목적이 없는 허수 신청으로 확인됐다. 무분별한 전기 사용 신청 및 전력 선점으로 인한 이익 활동을 방지하기 위해, 산업통상자원부는 5,000kW 이상의 대용량 전기를 실제 사용 시점보다 미리 요청하는 수요에 대해 해당 장소의 토지 및 건물 소유자의 동의를 받지 못한 경우 전기 공급을 거부할 수 있도록 전기사업법 시행령을 개정하는 입법 예고를 공고했다. 또한 한국전력은 전기공급 기본 약관을 개정하여 전기 사용계약서를 발송한 날로부터 1년 내 전기 사용계약을 체결하지 않으면 신청을 거부할 수 있고, 한전과 협의하여 결정한 수급개시일로부터 6개월이 되는 날까지 수급을 개시하지 않는 경우 전기 사용계약을 해지하는 조항을 신설했다.

MARKETBEAT

SEOUL

Data Centre 2H 2023

CUSHMAN & WAKEFIELD

2H 2023 BUILDING PERMITS ACQUIREMENT LIST

PROPERTY NAME	LOCATION	CLUSTER	OPERATOR/DEVELOPER	SQM	IT LOAD (MW)
안산 글로벌 메타 데이터 센터	경기 안산	안산	신영	83,093	40
용인 덕성리 데이터센터	경기 용인	성남/용인	용인덕성데이터센터PFV	64,704	N/A
원창동 데이터센터	인천 서구	인천/부천	이도	46,116	N/A
인천 가좌 테크센터	인천 서구	인천/부천	AWS	44,813	N/A
구로 항동 데이터센터	서울 구로구	목동/가산	유림티에스	44,336	N/A
유림티에스 IDC 사리현동	경기 고양	상암/일산	유림티에스	42,170	N/A
코람코 시화 데이터센터	경기 안산	안산	코람코자산운용	35,135	24

2H 2023 CONSTRUCTION COMMENCEMENT LIST

PROPERTY NAME	LOCATION	CLUSTER	OPERATOR/DEVELOPER	SQM	IT LOAD (MW)
다우 클라우드 데이터센터	경기 용인	성남/용인	다우기술	36,131	24
SKB 양주DC	경기 양주	기타	SK 브로드밴드	12,302	N/A
코람코 시화 데이터센터	경기 안산	경기 안산	코람코자산운용	35,135	24

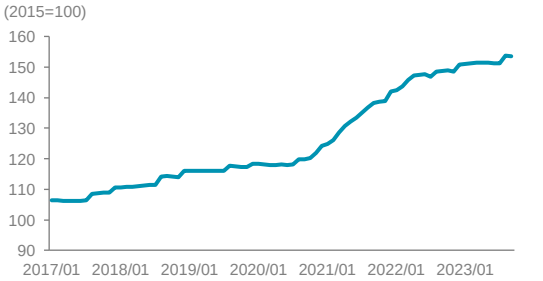
2H 2023 NEW SUPPLIES LIST

PROPERTY NAME	LOCATION	CLUSTER	OPERATOR/DEVELOPER	SQM	IT LOAD (MW)
하남 IDC	경기 하남	기타	이지스자산운용	41,919	25
SL2x	경기 고양	상암/일산	에퀴닉스	21,852	24 (Phase1: 12MW)
LG유플러스 평촌2센터	경기 안양	안양/과천	LG유플러스	40,450	24 (Phase1: 12MW)

2H 2023 SALES

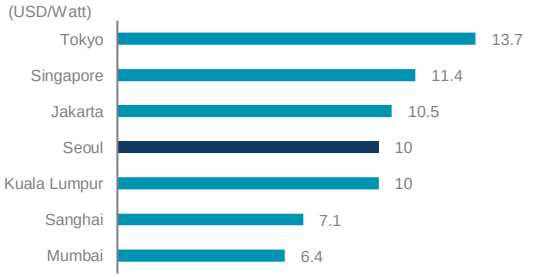
LOCATION	ZONING	SQM	PRICE (Mn.KRW)	SALES DATE
인천 서구 원창동	일반공업지역	50,385 (Land)	105,000	Jul-23
경기 안산시 단원구	일반공업지역	13,341 (Land) & 12,393 (Building)	120,000	Aug-23
경기 안산시 단원구	일반공업지역	10,448 (Land) & 4,862 (Building)	41,080	Oct-23

KOREA CONSTURCTION COST INDEX



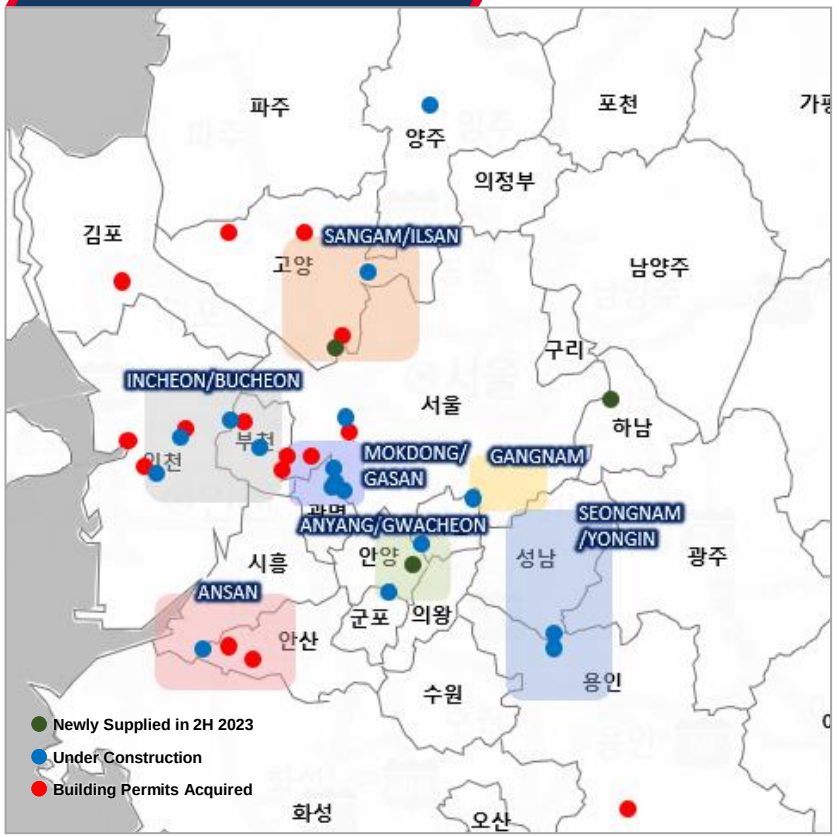
Source: 한국건설기술연구원

ASIA DATA CENTRE COST INDEX 2023



Source: Turner and Townsend

2H 2023 DEVELOPMENT MAP*



** 2023년 2분기까지 국토교통부에 인허가 혹은 착공 신고를 완료한 하이퍼스케일 클라우드, 코로케이션, 엣지 및 통신사 데이터센터 시설을 기준으로 하며 기존 공급 완료 시설, 캡티브 및 ICT는 제외*